

## ABSTRACT

*Housing at The Center from The New Urban Agenda approach comes to build the house near urban areas as a target for local development so that people can easily meet their needs, and to reduce land use and transportation energy usage that will threaten sustainability. Aligned with this target, the city government is expected to prevent the continuation of urbanisation trends that tend to form urban sprawl. Basically, for most people, the choice of residential purchase tends to consider its proximity to ease of access to the city center. However, due of the high prices of residential in the city center, the choice of suburban homes becomes inevitable even though it has consequences for the big cost of transportation.*

*In the metropolitan areas, the settlement growth is not only in the city centre itself, but it also reaches to the suburbs. For example, Bekasi City has experienced this phenomenon. The city of Bekasi is experiencing rapid growth of settlements as an impact of settlement growth in the Metropolitan City of Jakarta. One type of housing that is rapidly growing in Bekasi is the apartment. In 2023 there will be 49,895 apartment units in Bekasi City. Apartment as a vertical housing creates high-density land use and is considered one of the contributors to the formation of a sustainable city. But, is that right? Does it apply the same way in the suburb?*

*This research is intended to explore the prospect and trend of rapid apartment growth by comparing it with the principles of the formation of TOD-based metropolitan spatial structure. The analytical technique is carried out on a real estate valuation approach. The location of the apartment is considered as a result of the investment decision by the developer and buyers based on the consideration of economic values such as price-to-cost ratio, apartment segmentation and utility value comparison, and the take-up rate of the apartment,*

*The results of this research are that the construction of apartments in Bekasi City is prospective and will continue to grow as indicated by the level of profit gained, both by developers and consumers. The apartment location choice by the developers in Bekasi City lies in areas that have high access for commuters that is close access to highway entrance and exit. In addition, the location of the apartment is close to the transit node of transportation such as stations, terminals and Transjakarta stops. Finally, Based on the prospect and location of the apartment, it can be concluded the development of apartments in Bekasi City support the formation of contemporary TOD-based spatial structure (judging from the characteristics of density, diversity of land use, accessibility, intermodal transport, design, and occupancy rate).*

**Keywords: TOD-Based Metropolitan Spatial Structure, Apartment Growth, Real Estate Valuation**

## INTISARI

Poin “Housing at The Centre” dari New Urban Agenda mengarahkan penempatan permukiman di dekat perkotaan sebagai target pembangunan lokal agar penduduk mudah memenuhi kebutuhannya, serta untuk mengurangi ketidakhematan penggunaan lahan dan penggunaan energi transportasi yang akan mengancam keberlanjutan. Selaras dengan target ini pemerintahan kota diharapkan dapat mencegah berlanjutnya tren urbanisasi yang berkecenderungan membentuk *urban sprawl*. Pada dasarnya bagi sebagian besar masyarakat, pilihan pembelian tempat tinggal cenderung mempertimbangkan kedekatannya dengan kemudahan akses ke pusat kota. Namun karena mahalnnya harga di pusat kota, pilihan rumah di pinggir kota menjadi tak terelakkan meskipun memiliki konsekuensi akan besarnya biaya transportasi.

Pada wilayah kota besar dan metropolitan yang terus berkembang, arah pertumbuhan permukiman tidak hanya di pinggiran kota atau metropolitan itu sendiri melainkan hingga wilayah penyangganya. Contoh kasus kota penyangga yang mengalami fenomena ini adalah Kota Bekasi. Kota Bekasi mengalami pertumbuhan permukiman yang pesat sebagai limpahan pertumbuhan permukiman di Kota Metropolitan Jakarta. Salah satu jenis perumahan yang juga pesat tumbuh di Bekasi adalah jenis apartemen. Tercatat pada tahun 2023 akan ada 49.895 unit apartemen di Kota Bekasi. Apartemen sebagai bentuk perumahan vertikal yang memberi kepadatan tinggi pada penggunaan lahan dianggap salah satu kontributor bagi pembentukan kota yang berkelanjutan. Benarkah demikian? Begitu jugakah jika pertumbuhannya jauh meloncat ke kota penyangga?

Penelitian ini dimaksudkan untuk menjawab pertanyaan di atas melalui analisis prospek dan kecenderungan lokasi pertumbuhan apartemen yang cepat oleh pengembang dengan membandingkannya dengan prinsip pembentukkan struktur ruang metropolitan berbasis *TOD (Transit Oriented Development)*. Teknik analisis dilakukan berdaar pendekatan penilaian real estate. Lokasi apartemen dianggap sebagai hasil dari keputusan investasi oleh pengembang dan keputusan membeli masyarakat yang didasari oleh pertimbangan nilai-nilai ekonomi seperti *price-to-cost ratio*, segmentasi apartemen dari pihak pengembang dan *utility value comparison*, serta tingkat keterjualan dari sisi konsumen,

Temuan pada penelitian ini adalah bahwa pembangunan apartemen di Kota Bekasi sebagai kota penyangga prospektif, dan akan terus berlanjut sebagaimana terindikasi dari tingkat keuntungan yang didapat, baik oleh pengembang maupun konsumen. Pilihan lokasi apartemen oleh pengembang di Kota Bekasi berada pada area-area yang memiliki akses yang tinggi bagi komuter yaitu dekat dengan akses menuju pintu masuk dan keluar tol. Selain itu, lokasi apartemen memiliki capaian yang dekat dengan area pergantian moda transportasi seperti stasiun, terminal dan halte transjakarta. Terakhir, Dengan prospek dan lokasi apartemen tersebut, maka dapat disimpulkan perkembangan apartemen di Kota Bekasi selaras dengan pembentukkan struktur ruang kontemporer yang berbasis TOD. (dilihat dari ciri kepadatan, keberagaman guna lahan, aksesibilitas, transportasi antar moda, desain, dan tingkat okupansi)

**Kata Kunci: Struktur Ruang Metropolitan Berbasis TOD, Pertumbuhan Apartemen, Valuasi Real Estate**